

期 間 入 札 の 公 告

令和 8 年 1 月 7 日

釧路地方裁判所帯広支部

裁判所書記官 豊 岡 孝 祐

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8 年 1 月 22 日から 令和 8 年 1 月 29 日まで
開札期日	日 時 令和 8 年 2 月 4 日 午前 10 時 00 分 場 所 釧路地方裁判所帯広支部売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8 年 2 月 18 日 午前 10 時 00 分 場 所 釧路地方裁判所帯広支部
特別売却 実施期間	令和 8 年 2 月 5 日から 令和 8 年 2 月 9 日まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限（民事執行規則 33 条）	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8 年 1 月 7 日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	



物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和 7 年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1～3	17,440,000 13,952,000	一括	3,488,000	112,935	29,406
1	2,460,000				
2	3,900,000				
3	11,080,000				



物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 帯広市西十八条南三丁目 |
| | 地 番 | 2番69 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 帯広市西十八条南三丁目 |
| | 地 番 | 2番70 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 帯広市西十八条南三丁目 2番地70、2番地69 |
| | 家屋 番号 | 2番70 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 112.18平方メートル
2階 49.09平方メートル |



物件明細書の記載について

当庁では、仮設物(仮設物置、仮設車庫等)について、物件明細書の物件目録に表示していません。

入札に当たって

入札時には、入札書ごとに、次の各書面を提出する必要があります。

- 1 暴力団員等に該当しない旨の陳述書
- 2 (入札者が個人の場合)住民票
(入札者が法人・会社の場合)法人・会社の登記事項証明書
- 3 (入札者が宅地建物取引業者の場合)宅地建物取引業の免許証の写し

- ◆ 上記1及び2の各書面は、入札時に提出がないと、入札が無効になります。
また、記載に不備があった場合、入札が無効になる場合があります。
- ◆ 上記1の陳述書の「陳述」欄にある「☐自己の計算において・・・ありません。」は、入札者が他人から資金の提供を受けて入札に参加する場合などに、☐にチェックを入れるものです。
チェックを入れた場合は、陳述書の注意書9を参照の上、必ず、別紙も添付してください。

釧路地方裁判所帯広支部競売係

物 件 明 細 書

令和 7年11月19日

釧路地方裁判所帯広支部

裁判所書記官 豊岡 孝祐

1 不動産の表示

【物件番号1～3】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号2】

① 別紙土地建物位置関係図のスチール製看板(目的外)部分を、株式会社太陽巧芸社が占有している。同人の賃借権は、対抗要件を有していない。

② 同図のスチール製フェンス部分(目的外)を、NCカード株式会社が占有している。同人の占有権原は使用借権と認められる。

【物件番号3】

本件所有者及びAが占有している。Aの占有権原は使用借権と認められる。

5 その他買受けの参考となる事項

なし

《 注 意 書 》

1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実等を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません(訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります)。

2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。

3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。

4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。

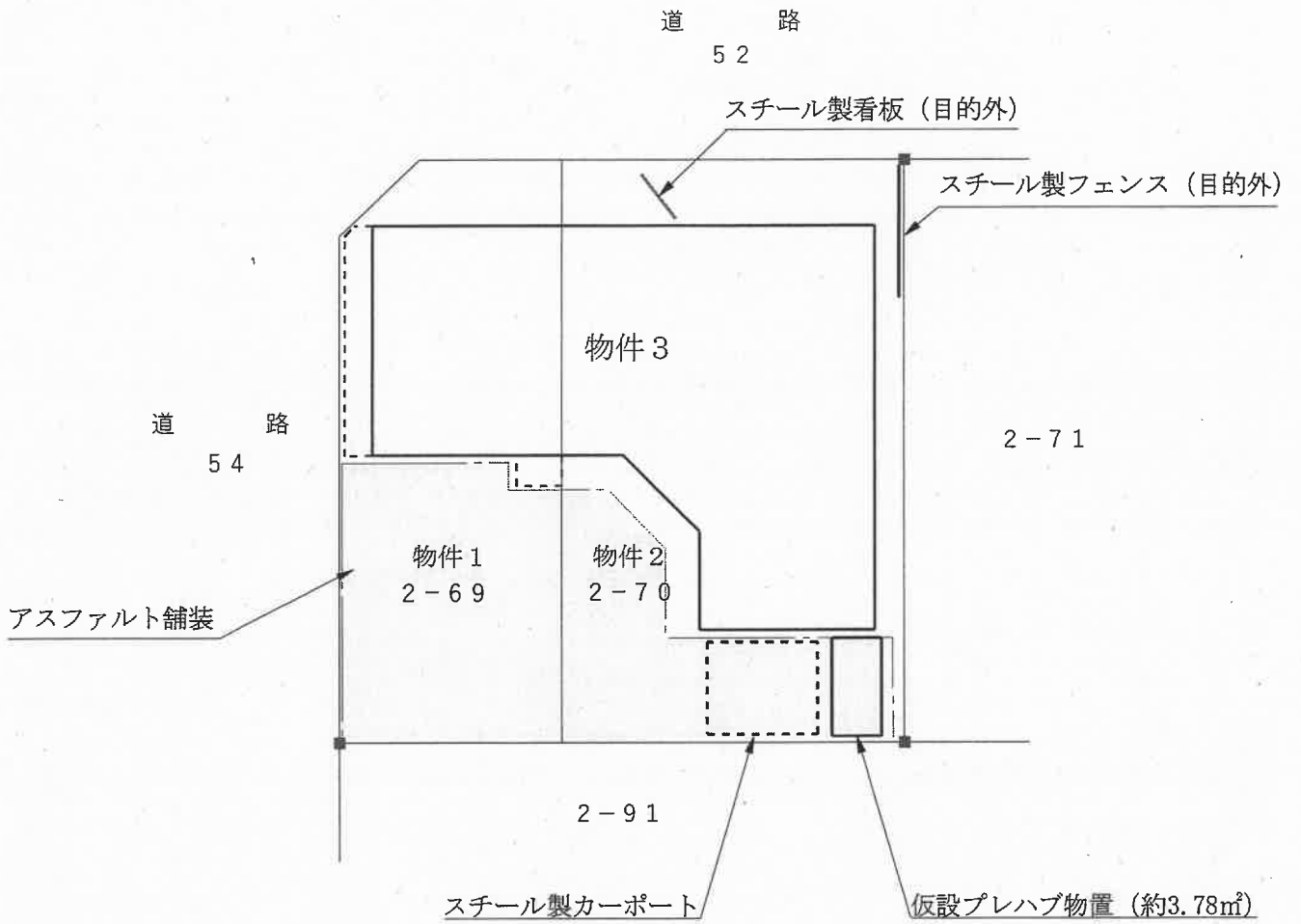
物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 帯広市西十八条南三丁目 |
| | 地 番 | 2番69 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 帯広市西十八条南三丁目 |
| | 地 番 | 2番70 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 帯広市西十八条南三丁目 2番地70、2番地69 |
| | 家屋 番号 | 2番70 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 112.18平方メートル
2階 49.09平方メートル |



土地建物位置関係図

別紙



凡 例

■ : 境界杭

令和 7 年(ケ)第 11 号
令和 7 年10月 7 日受理
令和 7 年11月 7 日提出

現況調査報告書



釧路地方裁判所帯広支部

執行官 大 丘 学

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

物 件 目 録

- | | | |
|---|-------|-----------------------------------|
| 1 | 所 在 | 帯広市西十八条南三丁目 |
| | 地 番 | 2番69 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 95.27平方メートル |
| 2 | 所 在 | 帯広市西十八条南三丁目 |
| | 地 番 | 2番70 |
| | 地 目 | 宅地 |
| | 地 積 | 150.00平方メートル |
| 3 | 所 在 | 帯広市西十八条南三丁目 2番地70、2番地69 |
| | 家屋 番号 | 2番70 |
| | 種 類 | 居宅 |
| | 構 造 | 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 |
| | 床 面 積 | 1階 112.18平方メートル
2階 49.09平方メートル |



不動産の表示	「物件目録」のとおり		
住居表示	北海道帯広市西18条南3丁目25番13号		
土地	物件1、2		
現況地目	☒ 宅地（物件1、2） ☐ 公衆用道路（物件 ） ☐ （物件 ）		
形状	☐ 公図のとおり ☐ 地積測量図のとおり ☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり ☐		
占有者及び占有状況	☒ 土地所有者 ☒ その他の者 土地所有者が本土地上に下記建物を所有し、占有している その他の者が本土地上にスチール製看板を設置し、占有している その他の者が本土地上にスチール製フェンスを設置し、占有している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
下記以外の建物（目的外建物）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外建物の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり		
建物	物件3		
種類、構造及び床面積の概略	☒ 公簿上の記載とほぼ同一である ☐ 公簿上の記載と次の点異なる（ ☐ 主である建物 ☐ 附属建物） ☐ 種類： ☐ 構造： ☐ 床面積：		
物件目録にない附属建物	☒ ない { 種類： ☐ ある { 構造： 床面積：		
占有者及び占有状況	☒ 建物所有者 ☒ その他の者 上記の者が本建物を 住居 として使用している ☒ 「占有者及び占有権原」のとおり		
上記以外の敷地（目的外土地）	☒ ない ☐ ある（詳細は「目的外土地の概況」のとおり）		
その他の事項	「その他の事項」記載のとおり		
執行官保管の仮処分	☒ ない [地方裁判所 支部 令和 年()第 号 ☐ ある [保管開始日 令和 年 月 日		
土地建物の位置関係	☐ 建物図面（各階平面図）のとおり ☒ 土地建物位置関係図のとおり		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈単独〉)

占有者及び占有権原 (物件1、2関係)			
占有範囲		■土地建物位置関係図のスチール製看板部分及びスチール製フェンス部分以外全部	
占有者		■所有者	
占有状況		■敷地 □駐車場 □ □居宅 □事務所 □店舗 □倉庫 □	
■関係人(所有者(占有者))の陳述／□提示文書()の要旨			
占有権原		□賃借権 □使用借権 ■所有権	
占有開始時期		平成23年10月25日	
最初の	契約日	年 月 日	
契約等	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間 □期間の定めなし	
更新の種別		□合意更新 □自動更新 □法定更新	
現在の	期間	年 月 日から □ 年 月 日まで 年間	
契約等		□期間の定めなし	
契約等	貸主	□所有者 □その他の者()	
当事者	借主	□占有者 □その他の者()	
賃料・支払時期等		毎 金 円(毎 限り 分支払) □前払(分 円) □相殺(分 円)	
敷金・保証金		□ない □ある(□敷金 円 □保証金 円)	
特約等		□譲渡・転貸を認める □	
その他		■不動産登記記録を参考とした。	
執行官の意見		■上記のとおり □下記のとおり □「執行官の意見」のとおり	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件2関係)			
占有範囲		■土地建物位置関係図のスチール製看板部分	
占有者		■株式会社太陽巧芸社	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☒ 看板設置 ☐ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■所有者及び株式会社太陽巧芸社担当者(占有者)) ■文書(■貸看板契約書)	
占有権原		☒ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☐	
占有開始時期		令和5年1月1日	
最初の契約等	契約日	令和4年8月22日	
	期間	令和5年1月1日から ☒ 令和5年12月31日まで12ヶ月 ☐ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☒ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	令和7年1月1日から ☒ 令和7年12月31日まで12ヶ月 ☐ 期間の定めなし	
	貸主	☒ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☒ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎年10万円 (毎年12月31日までに翌年分払) ☐ 前払()	
敷金・保証金		☒ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 ☐ ある [金 円	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		☒ 不動産登記記録を参考とした。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☐ 「執行官の意見」のとおり	
		☒ 所有者及び占有者担当者の陳述を総合考慮すると、上記のとおりであるものと思料する。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

(占有関係用〈2占〉)

占有者及び占有権原 (物件3関係)			
占有範囲		■全部 ☐	
占有者		■所有者	
占有状況		☐ 敷地 ☐ 駐車場 ☐ ☒ 居宅 ☐ 事務所 ☐ 店舗 ☐ 倉庫	
関係人の陳述及び提示文書の要旨		■陳述(■所有者及びA(占有者))) ☐ 文書())	
占有権原		☐ 賃借 ☐ 使用借 ☐ 転借 ☒ 所有権	
占有開始時期		平成23年10月25日	
最初の契約等	契約日	平成23年10月25日	
	期間	平成23年10月25日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
更新の種別		☐ 合意更新 ☐ 自動更新 ☐ 法定更新	
現在の契約等	期間	平成23年10月25日から ☐ 年 月 日まで 年間 ☒ 期間の定めなし	
	貸主	☐ 所有者 ☐ その他()	
当事者	借主	☐ 占有者 ☐ その他()	
	賃料・支払時期	毎金 円 (毎限り 分払) ☐ 前払 () ☐ 相殺 ()	
敷金・保証金		☐ ない ☐ 敷金 ☐ 保証金 円 ☐ ある [金	
特約等		☐ 譲渡転貸可 ☐	
その他		☒ 不動産登記記録を参考とした。	
執行官の意見		☒ 上記のとおり ☐ 下記のとおり ☒ 「執行官の意見」のとおり	
		☒ 本建物新築時から、所有者は、Aと生計を異にし、同一建物内で生活している(Aとの共同占有)。 ☐ 本建物新築時から、Aは、所有者と生計を異にし、同一建物内で生活している(所有者との共同占有)。	

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

その他の事項

■土地関係（物件１、２）

- 1 境界杭は３箇所確認することができた。これを基点とした簡易計測及び周囲の概況等から、おおむね公図どおりと推測されるものの、本土地の範囲等の確定には専門家による測量を要する（土地建物位置関係図参照）。
- 2 北側が舗装道道、西側が舗装市道に接している（土地建物位置関係図、写真①⑰参照）。
- 3 おおむね平坦地である。各隣地とはほぼ等高に接面している（写真①⑰参照）。
- 4 アスファルト舗装あり（土地建物位置関係図、写真①⑱参照）。
- 5 スチール製カーポートあり（土地建物位置関係図、写真⑱参照）。
- 6 株式会社太陽巧芸社所有のスチール製看板あり（土地建物位置関係図、写真⑰参照）。
- 7 NCカード株式会社（東側隣地建物〔家屋番号２番７１〕所有者）所有のスチール製フェンスあり（土地建物位置関係図、写真⑱⑲参照）。

■建物関係（物件３）

- 1 内外共に保守管理は経年相当（平成２３年築）。
- 2 玄関ポーチあり。ステンレス製手すりあり（建物間取図、写真①⑳参照）。
- 3 コンクリートデッキあり（建物間取図、写真①参照）。
- 4 太陽光発電システムあり（写真①⑳参照）。
- 5 壁面に穴が空いている箇所あり（写真⑳参照）。
- 6 仮設プレハブ物置（約３．７８㎡）あり（土地建物位置関係図、写真⑱参照）。

以 上

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
■A	1 本建物新築時から、所有者と本建物に居住しています。 2 所有者とは、生計を全て異にして居住しています。 3 私が本土地建物を使用するにあたり、所有者に対する賃料等の支払は一切ありません。 4 増改築・リフォーム歴はありません。 5 壁の一部に破損箇所があります。 6 ペット飼育歴はありません。 7 相隣関係は良好です。 8 本土地（物件2）上に存在する、スチール製カーポート及び仮設プレハブ物置は、所有者の所有物です。 9 現在、太陽光発電システムは活用していません。なお、北海道胆振東部地震のブラックアウトの時には活用することができました。現在も使用可能だとは思いますが、詳細は不明です。 以 上
■所有者	1 上記Aの陳述は、そのとおり間違いありません。 2 Aと私は、本建物において、それぞれが独立して居住しているということで間違いありません。 3 本土地（物件2）上に設置されているスチール製看板は、看板会社の所有物です。看板設置賃貸借契約書は、保管場所がわからなくなり、提出することができません。 4 太陽光発電システムは、本建物新築時に設置しました。同システムの代金は、4～5年程前に完済していますので、私の所有物です。 5 スチール製フェンスが本土地（物件2）上に設置されていることは、認識しています。本建物建築時、フェンスは既に設置されていたので、建設業者から、フェンスを撤去するか否かについて確認されましたが、特段、何も不具合はないので、そのままの状態にし、現在に至ります。 「フェンスは、東側隣地建物所有者が設置した。」という話を聞いた記憶はありますが、正確な事実は判然としません。なお、当然のことながら、フェンスの設置に関し、金銭のやりとり等は一切ありません。 以 上
■隣地（家屋番号2番71）建物所有者NCカード株式会社担当者	1 本土地（物件2）に、設置されているスチール製フェンスについて、本建物新築時（平成23年）以前から、そのフェンスが設置されていたということであれば、当社所有のフェンスであるものと思料します。 2 従前、当社の物件（家屋番号2番71）北西角において、キャッシングサービスが利用可能でした。その当時、キャッシング利用者の目隠し用として設置したものと思料します。 3 昔のことで、詳細を明言することはできませんが、設置時は、その当時の土地所有者（本土地〔物件2〕所有者）との間で協議をし、設置したものと推測します。 4 本件について、事実関係を確認し、撤去が必要と判断すれば、速やかに対応ができるよう、検討及び準備を進めておきます。 以 上

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

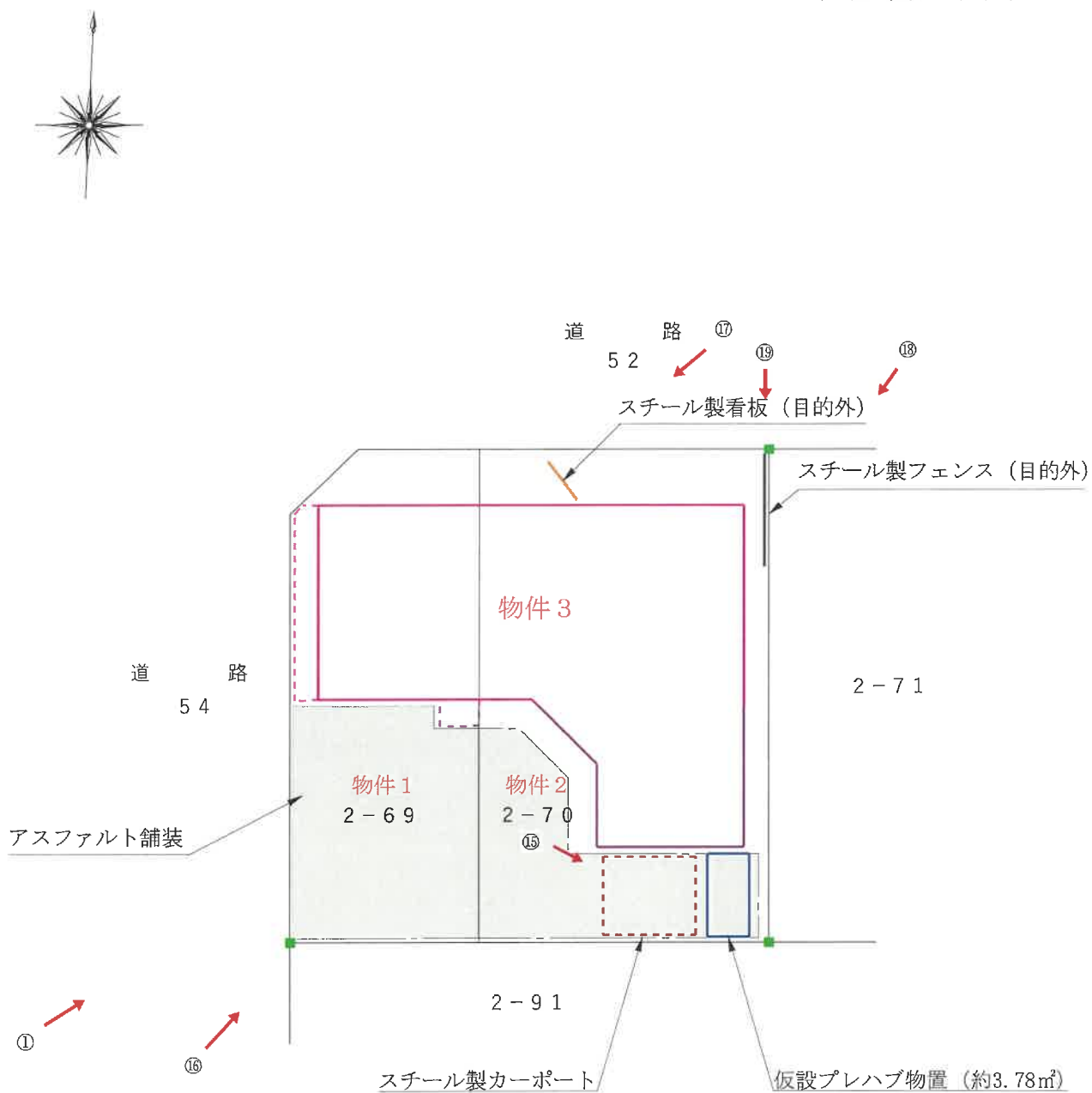
(調査経過用)

調 査 の 経 過		
調 査 の 日 時	調 査 の 場 所 等	調 査 の 方 法 等
7年10月 8日 (水) 09:50-10:10	釧路地方法務局 帯広支局	件外建物調査
7年10月 8日 (水) 10:30-10:50	帯広市役所資産税課	家屋平面図写し取得
7年10月 8日 (水) 10:55-11:00	帯広市上下水道部	ライフライン (水道) 調査照会書提出 (返送料添付)
7年10月 8日 (水) 11:05-11:10	北海道電力ネットワーク株式会社帯広支店	ライフライン (電気) 調査照会書提出
7年10月 8日 (水) 12:30-14:00	物件所在地	物件確認、外部概況調査、写真撮影、Aと面談、占有等調査
7年10月21日 (火) 09:30-09:40	物件所在地	物件確認、外部概況調査、立入調査期日記載の事務連絡投函、占有等調査
7年10月28日 (火) 13:50-14:50	物件所在地	立入調査、評価人同行、所有者及びA立会、写真撮影、占有等調査
7年10月28日 (火) 16:10-16:30	当庁	スチール製看板記載の店舗に架電、占有等調査
7年10月29日 (水) 09:10-09:25	当庁	スチール製看板設置関連会社に架電、占有等調査
7年10月29日 (水) 10:10-10:30	当庁	スチール製看板設置会社株式会社太陽巧芸社担当者に架電、本件貸看板契約書写し取得、占有等調査
7年10月29日 (水) 15:00-15:20	釧路地方法務局 帯広支局	隣地 (家屋番号2番71) 登記事項証明書取得、所有者確認、スチール製フェンス調査、占有等調査
7年10月29日 (水) 15:40-16:00	当庁	隣地 (家屋番号2番71) 建物所有者NCカード株式会社担当者に架電、スチール製フェンス調査、占有等調査
(特記事項) ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行して臨場した。 ☐ 令和 年 月 日 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち合わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。 ☐ 令和 年 月 日 休日・夜間執行許可の提示をした。 ☐ 令和 年 月 日		

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり

土地建物位置関係図

(写真撮影方向図)

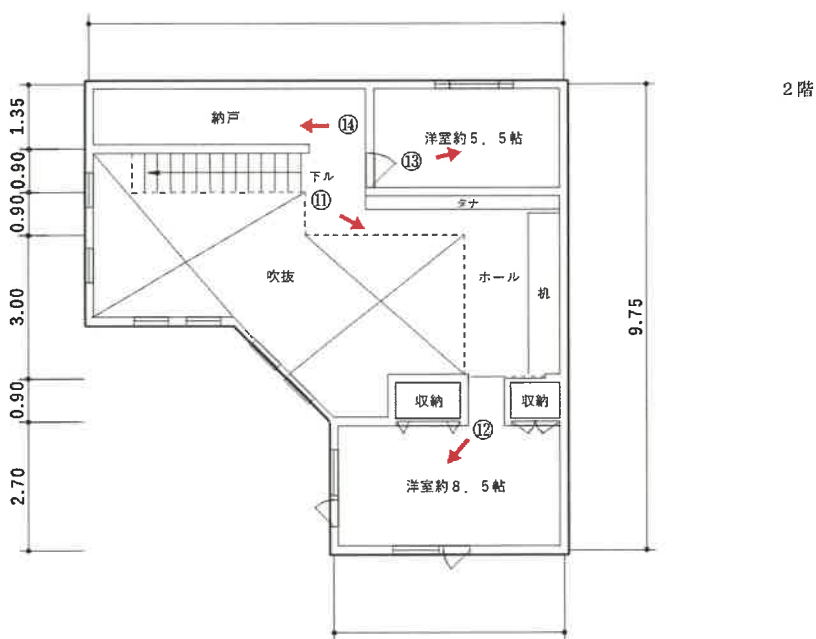
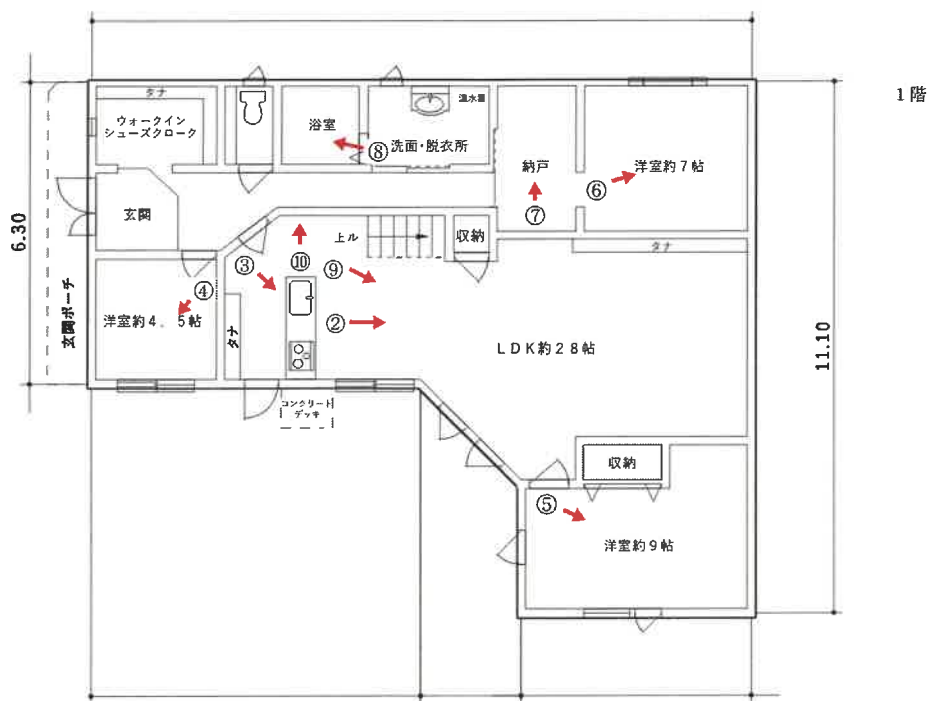


凡 例	
■	: 境界杭



建物間取図

(写真撮影方向図) 物件 3



①



②



③



④



(12 枚目)

⑤



⑥



(13 枚目)

⑦



⑧



(14 枚目)

⑨



⑩



(15 枚目)

⑪

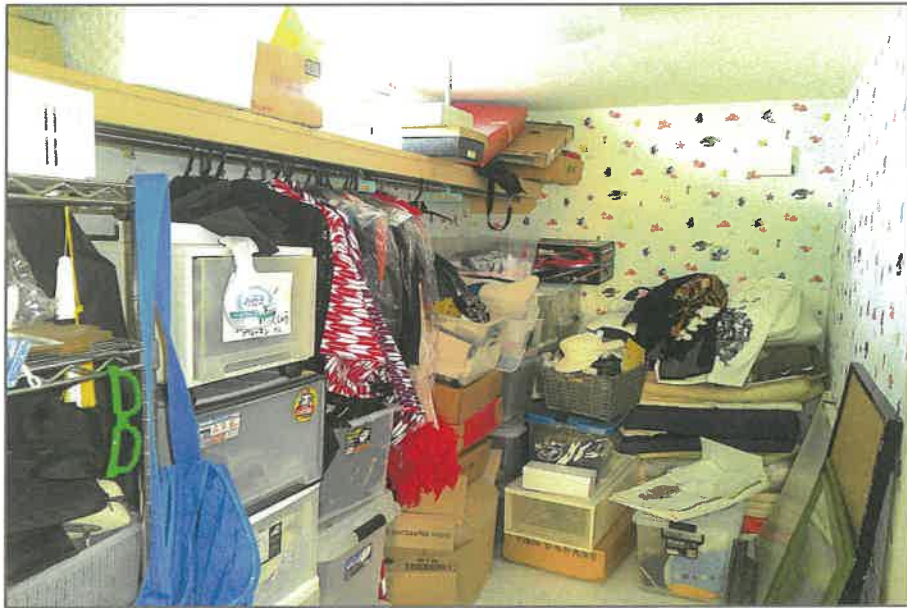


⑫



(16 枚目)

⑬



⑭



(17 枚目)

⑮



⑯



(18 枚目)

⑪



⑫



(19 枚目)

⑪



(20 枚目)

令和 7 年（ケ）第 11 号
令和 7 年 10 月 28 日現地調査
令和 7 年 11 月 5 日評 価

釧路地方裁判所帯広支部 御中

評 価 書

評価人 不動産鑑定士

合 田 修



第1 評価額

一 括 価 格	
金 17,440,000 円	
内 訳 価 格	
物件1(土地)	金 2,460,000 円
物件2(土地)	金 3,900,000 円
物件3(建物)	金 11,080,000 円

- ① 一括価額は、物件1～3の各不動産について、一括売却（民事執行法61条本文）を行うことを前提とした場合の価格である。
- ② 内訳価額は、配当等の判断のために一括価格の内訳として算出した価格である。
- ③ 物件1・2の土地の内訳価格は物件3の建物のための土地利用権等価格を控除した価格であり、物件3の内訳価格は当該土地利用権等付建物としての価格である。

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較しての競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。よって、地方税法に基づく固定資産評価基準とは手法を異にする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

現況欄に記載のない事項については、ほぼ登記と同じ

番号	所在等	登記	現況
1	所在地 地番 地目 地積	帯広市西 18 条南 3 丁目 2 番 69 宅地 95.27 m ²	同左
2	所在地 地番 地目 地積	帯広市西 18 条南 3 丁目 2 番 70 宅地 150.00 m ²	同左
3	所在地 家屋番号 種類 構造 床面積	帯広市西 18 条南 3 丁目 2 番地 70、2 番地 69 2 番 70 居宅 木造亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建 1 階 112.18 m ² 2 階 49.09 m ²	同左
番号	特記事項		
1・2	・対象土地の地積については、境界杭及び法務局備付けの土地図面等を基に概測した結果、概ね公簿通りと思われるが、確定にあたっては専門家の測量を要する。 ・対象土地については、現地調査及び土地・建物登記簿による過去の履歴調査等の結果、土壌汚染の可能性は確認できなかった。ただし、評価人としての調査は限界があるため、詳細については専門家による調査を要する。		

第4 目的物件の位置・環境等

1 土地の概況及び利用状況等 (物件1・2)

位 置 ・ 交 通	J R「帯広」駅の西北西方道路距離約 3.4 kmの地点。 最寄バス停「西 18 条 2 丁目」の西方道路距離約 50mの地点。 (別添「位置略図」参照)	
付 近 の 状 況	都市計画道路白樺通沿線に低層店舗・事務所等が建ち並ぶ郊外型の路線商業地域で、今後も商業地域として熟成しつつ推移する事が予想される地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 (道路の幅員等の 個別的な規制を考 慮しない一般的な 規制)	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第二種住居地域 60% 200% なし (法第 22 条区域) ー
画 地 条 件	形状は物件 1・2 を一画地として間口約 15.47m・奥行約 16.00mで北西端に隅切りのある角画地である(別添「土地図面」参照)。 尚、接面街路とは概ね等高である。	
接 面 道 路 の 状 況	北側幅員 30.0m舗装道道 (都市計画道路白樺通) に接面。 西側幅員 8.0m舗装市道に接面。 何れも建築基準法第 42 条第 1 項第 1 号道路であり、再建築可能。	
土地の利用状況等	対象土地は、物件 3 の建物の敷地として利用されている。 隣地は店舗及び共同住宅の敷地である。	
供 給 処 理 施 設	上 水 道 あり ガス配管 引込可 下 水 道 あり	
特 記 事 項	・物件 3 の建物の南側にアスファルト舗装及びスチール製カーポートがある。 ・物件 3 の建物の北側に土地賃借人所有のスチール製看板 (目的外) がある。 ・対象土地の北東端に土地使用借人所有のスチール製フェンス (目的外) がある (別添「土地建物位置関係図」参照)。	

2 建物の概況及び利用状況（物件3）

区 分	主である建物
建築時期及び経済的残存耐用年数	建築年月日（登記記載）：平成23年10月25日新築 経 過 年 数：14年 経済的残存耐用年数：21年
仕 様	構 造：木造 屋 根：カラータタン 外 壁：サイディング貼 内 壁：ビニールクロス貼等 天 井：ビニールクロス貼 床：フローリング、ビニールシート 設 備：オール電化（太陽光発電設備あり）、給排水・衛生設備、暖房用ボイラー、電気温水器、エアコン等 ※アスベストの存否は不明である。
床面積（現況）	161.27 m ²
現況用途等	現況用途：居宅 間 取 り：5LDK＋3S 別添「建物間取図」の通り。
品 等	中 級
保守管理の状態	1階リビングの入口付近の内壁に損傷が見られるが、全体的には概ね経年相応の状態にある。
建物の利用状況	現況調査報告書記載の通り。
特 記 事 項	・帯広市役所によると、対象建物は建築確認を受け、建築工事完了検査済証の交付を受けている。 ・1階キッチン南側にコンクリートデッキがある。 ・西側に玄関ポーチがあり、ステンレス製手すりが設置されている。 ・物件3の建物の南東側に仮設プレハブ物置（約3.78 m²）がある。 ・太陽光発電設備については、現在活用されておらず、正常に作動するか否かの詳細は不明である。

第5 評価額算出の過程

1 基礎となる価格

① 建付地価格（物件1・2）

目的土地の建付地価格を次のとおり求めた（万円未満を四捨五入）。

番号	標準画地価格 (円/㎡)	個別格差	地 積 (㎡)	建付減価	土地の 定着物等 (円)	建 付 地 価 格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	オ	ア×イ×ウ×エ+オ
1	60,200	1.05	95.27	0.90	0	5,420,000
2	60,200	1.05	150.00	0.90	40,000	8,570,000

ア 標準画地価格（公示価格等からの規準）

地価調査 帯広5-4

$$\begin{array}{ccccccccc} \text{基準地価格} & & \text{時点修正} & & \text{標準化補正} & & \text{地域格差} & & \text{標準画地価格} \\ 51,500 \text{ 円/㎡} & \times & 100/100 & \times & 100/103 & \times & 120.3/100 & = & 60,200 \text{ 円/㎡} \\ & & & & & & & & (\text{百円未満を四捨五入}) \end{array}$$

◇ 時 点 修 正 : 令和7年7月から概ね横這いと判定した。

◇ 標 準 化 補 正 : 画地条件 1.03（二方路）

◇ 地 域 格 差 : 街路条件 1.03（系統・連続性）×交通接近条件 1.05（最寄駅・都心へ）×環境条件 1.08（交通量・沿道の状況）×
行政的條件 1.03（公法上の規制）≒1.203

イ 個 別 格 差 : 画地条件 1.05（角地）

ウ 地 積 : 登記数量による。

エ 建 付 減 価 : 建物と敷地との適応の状態等を考慮した。

オ 土地の定着物: アスファルト舗装 0円
スチール製カーポート 40,000円

② 建物価格（物件3）

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて、建物の価格を求めた（万円未満を四捨五入）。

番号	再 調 達 原 価 (円/㎡)	現況延床面積 (㎡)	現 価 率	付 属 建 物 等 価 格 (円)	建 物 価 格 (円)
	ア	イ	ウ	エ	(ア×イ×ウ)+エ
3	251,000	161.27	27.0%	0	10,930,000

ア 再調達原価 玄関ポーチ及びコンクリートデッキ並びに太陽光発電設備を含む。

ウ 現価率

$$\text{現価率} = \left(\frac{\text{経済的残存耐用年数}}{\text{耐用年数}} \right)^{\frac{21 \text{ 年}}{35 \text{ 年}}} \times (1 - \text{観察減価率}) = 27.0\%$$

エ 付属建物等価格 仮設プレハブ物置 0円

2 評価額の判定

前記により求めた価格に、土地については土地利用権等価格を控除し、建物については土地利用権等価格を加算し、更に競売市場修正等を施して、下記の通り評価額を求めた(万円未満を四捨五入)。

① 土地利用権価格

番号	建 付 地 価 格 (円) ア	土 地 利 用 権 等 割 合 イ		土 地 利 用 権 等 価 格 (円) ア×イ
1	5,420,000	35 %	法定地上権	1,900,000
2	8,570,000			3,000,000

イ 土地利用権等割合：土地利用権等を法定地上権と判定し、その割合を35%と査定した。

② 内訳価格及び一括価格

番号	基礎となる価格 (円) ア	土地利用権等価格 の控除及び加算 (円) イ	占有減 価修正 ウ	市場性 修 正 エ	競売市場 修 正 オ	その他の 控除減価 カ	評 価 額 (円) (ア±イ)×ウ ×エ×オ×カ
1	5,420,000	△1,900,000		1.0	0.7	—	2,460,000
2	8,570,000	△3,000,000		1.0	0.7	—	3,900,000
3	10,930,000	4,900,000	1.0	1.0	0.7	—	11,080,000
							17,440,000

ウ 占有減価修正： 特になし。

エ 市場性修正： 経済的環境・地域的需給動向を基礎に、中古不動産市場を検討した結果、上記の通り判定した。

オ 競売市場修正： 競売特有の事情を考慮した減価。

カ その他の控除減価： 特になし。

第6 参考価格資料

1 地価調査価格：帯広 5-4

所 在：北海道帯広市西 21 条南 3 丁目 2 番 6

価 格：51,500 円／㎡

位 置：J R 「帯広」 駅の約 5.0 km に位置する。

価 格 時 点：令和 7 年 7 月 1 日

地 積：855 ㎡

供給処理施設：ガス、水道、下水道

接 面 街 路：東側 30.0m の市道に接面（背面道付）

用 途 指 定 等：近隣商業地域（建ぺい率 80%，容積率 200%）、準防火地域

地 域 の 概 要：郊外型店舗が建ち並ぶ路線商業地域

2 固定資産税評価額（令和 7 年度）

物件 1 3,563,098 円

物件 2 5,610,000 円

物件 3 6,331,488 円

上記参考価格資料は、当該不動産の評価額を算定するにあたって参考とした価格である。当該不動産の評価額は、不動産競売を前提とした民事執行法第 60 条の売却基準価額を決定するための価額であり、地方税法に基づく固定資産税評価とはその性質が異なる額である。

第7 附属資料の表示

1 受命物件の位置略図

2 土地図面（公図の写し・閉鎖された地図に準ずる図面の写し）

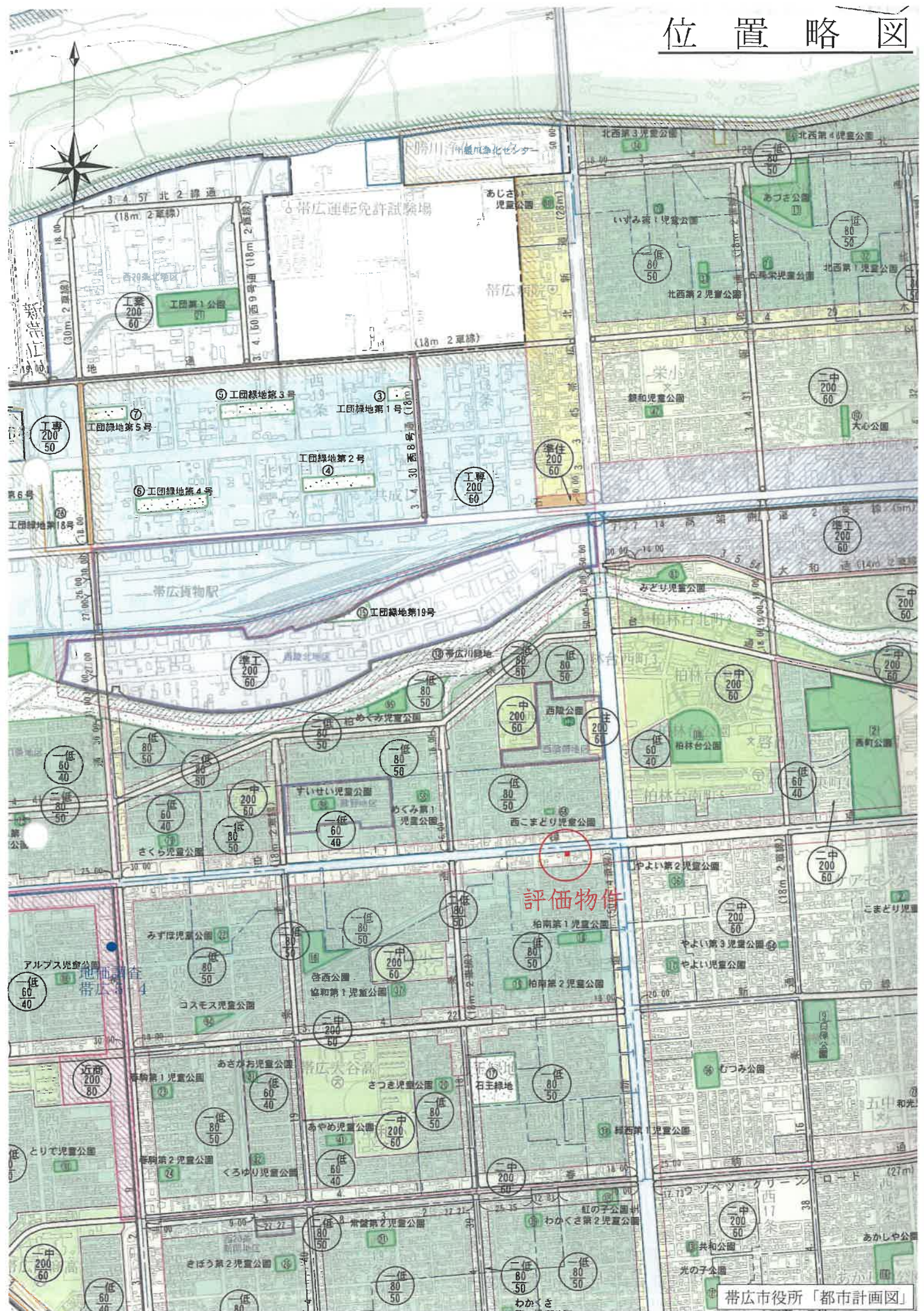
3 土地建物位置関係図

4 建物図面・各階平面図

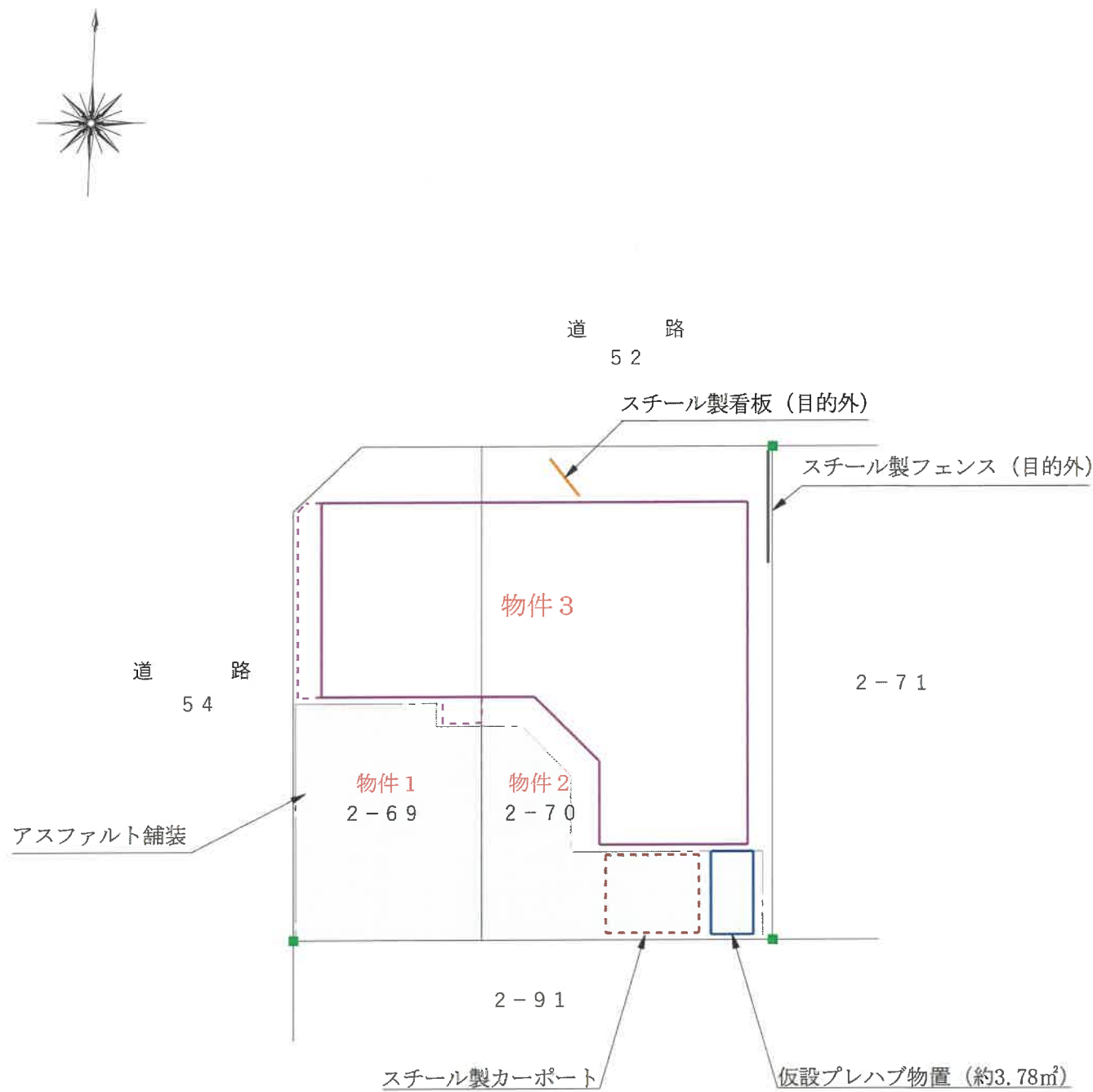
5 建物間取図

以 上

位置略図



土地建物位置関係図



凡 例

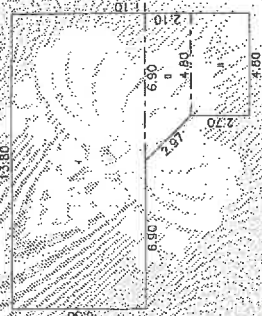
■ : 境界杭

登記年月日：平成23年10月28日

令和7年8月26日
これは図面に記載されている内容を証明する書類である
御留地方法務局に提出
登記官

各階平面図

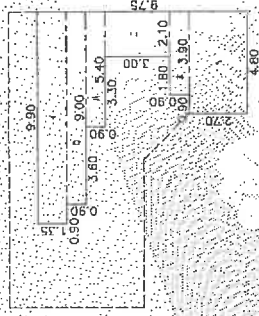
1 階



求積表

f	6.30	x	13.80	=	86.9400
g	4.80	x	6.90	=	33.1200
h	2.70	x	4.80	=	12.9600
合計					133.0200

2 階



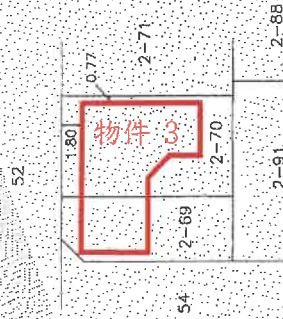
求積表

a	1.35	x	9.90	=	13.3650
b	0.90	x	9.90	=	8.9100
c	0.80	x	3.40	=	2.7200
d	3.00	x	2.10	=	6.3000
e	0.90	x	3.90	=	3.5100
f	2.70	x	4.80	=	12.9600
合計					49.0050

建物図面

家屋番号 2番70

建物の所在 青森市西18条南3丁目2番地70、2番地69



作成者 (平成23年10月25日作成)

土地家屋調査士

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

